

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Giudice delegato: dott.ssa Simona Capurso

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maffei Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

Siena (SI)

contro

BIONDI PAOLA

Codice fiscale: BNDPLA71P4

Via Solferino 67

57122 - Livorno (LI)

Nata il 07/09/1971

PAOLI DANIELE

Codice fiscale: ADNL24H15F625F

Via Solferino 67

57122 - Livorno (LI)

Nato a Livorno il 15/06/1974

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.945,63	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 20/06/2025, il sottoscritto Arch. Maffei Andrea, con studio in Via Roma, 142 - 57126 - Livorno (LI), email andreamaffei@archimaffei.it, PEC andrea.maffei@archiworldpec.it, Tel. 0586 815020, Fax 0586 261405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Solferino 67, piano 1 (Coord. Geografiche: 43°33'28.60 NORD 10°18'48.88EST)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un maggior fabbricato condominiale. Il resede dell'immobile è occupato dall'edificio principale in fregio alla strada, di quattro piani fuori terra, e da una corte interna dove insistono altri fabbricati composti dal solo piano terreno. Tutte le unità abitative hanno accesso solo dal portone posto sulla via Solferino. L'appartamento, di civile abitazione, si compone di ingresso, disimpegno, sala con angolo cottura, tre camere bagno e ripostiglio con accesso da un piccolo terrazzo verandato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Solferino 67, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La relazione notarile a cura del Dott. Carmelo Carmine, fornita dal creditore procedente, attesta correttamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio riferiti all'unità oggetto di pignoramento elencando le formalità pregiudizievoli fino al pignoramento.

Successivamente al 26/05/2025 non vi sono ulteriori formalità come da visura T51530 del 10/11/2025.

(All. Conservatoria)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- BIONDI PAOLA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: BNDPLA71P47E625L
via Solferino 67
57122 - Livorno (LI)
Nata il 07/09/1971
- PAOLI DANIELE (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: PLADNL74H15E625F
via Solferino 67
57122 - Livorno (LI)
Nato il 15/06/1974

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- BIONDI PAOLA (Proprietà 1/2)
- PAOLI DANIELE (Proprietà 1/2)

Acquisto effettuato in comune pro indiviso.
(All. Conservatoria)

CONFINI

Confini:
via Solferino, part. 213,2887,1285 corte a comune, vano scale sub 623

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione vani principali	76,14 mq	95,95 mq	1	95,95 mq	3,50 m	1
vanii secondari: veranda	3,69 mq	3,86 mq	0,95	3,67 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				99,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2014 al 24/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1285, Sub. 613 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 24/06/2021 al 22/08/2025		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1285, Sub. 613 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 426,08 Piano 1

L'intestazione dei titolari attuali:

corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1285	613		A4	A/4	5,5	100	426,08	Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

(All. Catasto e Elaborati Planimetrici)

STATO CONSERVATIVO

L'edificio, le parti condominiali sono in stato di normale conservazione, il vano scale necessita di qualche intervento di manutenzione/mantenimento per quanto attiene a intonaci e coloriture.

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

(All. Fotografie)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale le cui parti comuni sono riconducibili solo all'atrio di ingresso e al vano scale.

(All. Catasto: elaborato planimetrico)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto descritto nell'atto di provenienza, atto redatto dal Notaio Bianca Corrias, non risultano gravami di servitù, censo, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni	
Esposizione:	EST-OVEST
Altezza interna utile:	H = 3,65mt
Str. verticali:	Muratura laterizio
Solai:	Struttura lignea travi e travicelli
Copertura:	a falde con struttura lignea travi e travicelli
Manto di copertura:	Tegole in cotto in buono stato conservativo
Pareti esterne ed interne:	muratura mista intonacata su entrambe le facce
Pavimentazione interna:	piastrelle in ceramica.
Infissi esterni ed interni:	Infissi esterni ante al battente in legno persiane in legno, porte interne tamburate
Impianti:	elettrico, idrico, termico mediante pompa di calore e split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1995 al 08/09/2005	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccetti Giovanni	01/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Livorno	29/03/1995		
Dal 08/09/2005 al 24/06/2021	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Livorno	09/11/1995	45	769
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andreini Valentina	08/09/2005		

Dal 24/06/2021 al 07/04/2025	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corrias Cianca	24/06/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito dall'avv. Roberto Lazzini in data 19 febbraio 2025. Sucessivamente non risultano ulteriori atti registrati ad eccezione dell'accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 26/05/2025 ai numeri 8886/6278 come descritto nella relazione ventennale redatta dal Notaio #Candore Carmelo# in data 28/05/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 01/07/2021
Reg. gen. 11932 - Reg. part. 2037
Importo: € 292.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Livorno il 07/04/2025
Reg. gen. 5791 - Reg. part. 4089
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale

Nel vigente Piano Strutturale il bene risulta inserito:

- Territorio Urbano (art. 21)
 - Ambito insediativo (art.25)
 - U.T.O.E. :2 "Borghi - Spianate" art.29
- Regolamento Urbanistico
- Area Normativa: Aree di impianto storico-borghi (art.11)
 - Gruppo di edifici: Gruppo 3 - Edifici con valore di immagine storico-ambientale (art.7)
- (All. Elaborati planimetrici)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta privo del certificato di abitabilità.

Accesso documentale al Comune di Livorno Ufficio edilizia Privata, richiesto in data 02/08/2025 ed eseguito in data 20/08/2025.

Dall'esame della documentazione risultano i seguenti atti:

- 16 marzo 1988: concessione edilizia n. 77 (pratica edilizia prot. n. 30885/87 - Realizzazione della veranda;
- 21 settembre 2005: DIA prot. n. 39781 - Lavori di straordinaria manutenzione;
- 19/04/2013: SCIA prot. n. 39781 - Lavori di straordinaria manutenzione 20 maggio 2013.

Lo stato di corrispondenza tra lo stato attuale con quanto rappresentato nello stato di progetto allegato all'ultima pratica edilizia, riscontrato in sede di sopralluogo, è verificato positivamente, come illustrato nella tavola di confronto allegata.

(All. Elaborati planimetrici TAV.A.02.2)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE allegato all'atto di provenienza.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli condominiali.

Per quanto riguarda l'amministrazione dell'immobile, questo è amministrato dalla società #SORACE CRISTIAN# con sede in Livorno via Solferino 105/A.

Da interrogazione sullo stato dei pagamenti è emerso il seguente stato debitorio:

- dall'estratto conto risulta un debito pregresso dall'esercizio attuale di €.1.300,80, un debito relativo all'esercizio in corso di €.361,20 per un totale alla data del 01/09/2025 di €. 1661,20.

Dal bilancio preventivo 2024/2025 si desume che la quota annuale di competenza ammonta ad €.433,45 da pagarsi in n° 6 rate di €.72,24.

- l'Amministratore dichiara che non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene.

Le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate rimarranno a carico della procedura.

In allegato la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio.

(All. Condominio)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Non sussistono motivi per la vendita in più lotti e pertanto il valore come sopra desunto si riferirà alla vendita in Lotto Unico

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Solferino 67, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un maggior fabbricato condominiale. Il resede dell'immobile è occupato dall'edificio principale in fregio alla strada, di quattro piani fuori terra, e da una corte interna dove insistono altri fabbricati composti dal solo piano terreno. Tutte le unità abitative hanno accesso solo dal portone posto sulla via Solferino. L'appartamento, di civile abitazione, si compone di ingresso, disimpegno, sala con angolo cottura, tre camere bagno e ripostiglio con accesso da un piccolo terrazzo verandato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1285, Sub. 613, Categoria A4

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.555,40

PER LA DESCRIZIONE DEL METODO DI CALCOLO E IL DETTAGLIO ANALITICO SI FACCIA RIFERIMENTO ALL'ALLEGATO "RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE" DA RITENERSI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(All. Rapporto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno (LI) - via Solferino 67, piano 1	99,62 mq	1.170,00 €/mq	€ 116.555,40	100,00%	€ 116.555,40
Valore di stima:					€ 116.555,40

- Valore di stima: € 116.555,40
Il valore ottenuto arrotondato di € 117.000,00 si intende come valore corrente al lordo di ogni deprezzamento.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	994,50	€
Quota ammortamento	936,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	9.945,00	€
Spese condominiali insolute al 01/09/2025 (canone mensile € 72,27)	1.734,27	€

Valore finale di stima: € 102.945,63

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Livorno, li 13/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c

Arch: Andrea Maffei

Andrea Maffei

- ✓ N° 1 Altri allegati - Pagina iniziale (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prospetto riassuntivo (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rapporto di valutazione immobiliare (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Condominio (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Catasto (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Conservatoria (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Edilizia privata (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 13/11/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Solferino 67, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un maggior fabbricato condominiale. Il resede dell'immobile è occupato dall'edificio principale in fregio alla strada, di quattro piani fuori terra, e da una corte interna dove insistono altri fabbricati composti dal solo piano terreno. Tutte le unità abitative hanno accesso solo dal portone posto sulla via Solferino. L'appartamento, di civile abitazione, si compone di ingresso, disimpegno, sala con angolo cottura, tre camere bagno e ripostiglio con accesso da un piccolo terrazzo verandato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1285, Sub. 613, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Piano Strutturale Nel vigente Piano Strutturale il bene risulta inserito: - Territorio Urbano (art. 21) - Ambito insediativo (art.25) - U.T.O.E. :2 "Borghi - Spianate" art.29 Regolamento Urbanistico - Area Normativa: Aree di impianto storico-borghi (art.11) - Gruppo di edifici: Gruppo 3 - Ediici con valore di immagine storico-ambientale (art.7)

Prezzo base d'asta: € 102.945,63

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.945,63

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Solferino 67, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1285, Sub. 613, Categoria A4	Superficie	99,62 mq
Stato conservativo:	L'edificio, le parti condominiali sono in stato di normale conservazione, il vano scale necessita di qualche intervento di manutenzione/mantenimento. L'appartamento è in buono stato di conservazione (vedi allegato fotografico).		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un maggior fabbricato condominiale. Il resede dell'immobile è occupato dall'edificio principale in fregio alla strada, di quattro piani fuori terra, e da una corte interna dove insistono altri fabbricati composti dal solo piano terreno. Tutte le unità abitative hanno accesso solo dal portone posto sulla via Solferino. L'appartamento, di civile abitazione, si compone di ingresso, disimpegno, sala con angolo cottura, tre camere bagno e ripostiglio con accesso da un piccolo terrazzo verandato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Livorno il 01/07/2021
Reg. gen. 11932 - Reg. part. 2037
Importo: € 292.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Livorno il 07/04/2025
Reg. gen. 5791 - Reg. part. 4089
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura